

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Antônio Paulo Ronchi  
Perito Avaliador

## RESUMO

Por determinação Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba, é elaborada prova técnica no processo nº 1003368-37.2020.8.26.0248, de autoria de Condomínio Residencial Angellin contra Juliana Wolf, para se apurar valor de mercado do imóvel de matrícula 107177 do RI de Indaiatuba, SP.

Para obtenção do valor adota-se procedimentos e metodologia preconizados por normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O valor de mercado do imóvel é calculado em 156.300 reais, na referência de março de 2022.

# ÍNDICE

## **Preliminares**

|  |   |
|--|---|
| Solicitante                                    | 4 |
| Objetivo                                       | 4 |
| Finalidade                                     | 4 |
| Identificação do bem avaliando                 | 4 |
| Documentação utilizada                         | 4 |
| Pressupostos, ressalvas e condições limitantes | 5 |

## **Verificações**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Localização               | 7 |
| Características da região | 7 |
| Características do imóvel | 8 |

## **Avaliação**

|                        |    |
|------------------------|----|
| Referências normativas | 15 |
| Diagnóstico do mercado | 15 |
| Método utilizado       | 15 |
| Valor de mercado       | 18 |

## **Conclusão**

21

## **Encerramento**

22

## **ANEXOS**

- 1 – Dados de mercado
- 2 – Relatório de tratamento de dados
- 3 – Especificação da avaliação

## PRELIMINARES

### SOLICITANTE

Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba.

### OBJETIVO

Encontrar o valor de mercado<sup>1</sup> de um imóvel urbano na cidade de Indaiatuba, SP.

### FINALIDADE

Prova pericial para o processo nº 1003368-37.2020.8.26.0248.

### IDENTIFICAÇÃO DOS BENS AVALIANDOS

Trata-se de um apartamento residencial localizado no primeiro pavimento do Bloco 1 do Condomínio Residencial Angellin, situado à rua Benedita Carvalho, nº 25, em Indaiatuba, SP, “*contendo as seguintes dependências e áreas:*

DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviços; ÁREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m<sup>2</sup>, Área Construída de Uso Comum de 6,026 m<sup>2</sup>, Área Construída Total de 57,176 m<sup>2</sup>, Fração Ideal de Terreno de 0,416% ou 77,5866.”

### DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

O perito observou especialmente a cópia da matrícula 107177 (fls. 103-106) do RI

<sup>1</sup> Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

de Indaiatuba e os cadastros imobiliários do imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal de Indaiatuba.

#### PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES <sup>(2)</sup>

Os trabalhos de vistoria<sup>3</sup>, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados em março de 2022. Os dados do mercado imobiliário foram obtidos de imobiliárias e aceitos como válidos, corretos e fornecidos de boa-fé.

O valor de mercado foi avaliado na suposição de que o imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo-se que as medidas do imóvel em documentos oficiais estejam corretas.

O perito não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecida pelas partes, exceto as necessárias para exercício de suas funções.

Não foram feitas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações de defeitos em eventuais títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, sobreposição de divisas e outros, por não se integrarem ao alvo desta avaliação. Também não foram consultados órgãos públicos sobre a situação legal e fiscal do imóvel.

A vistoria caracterizou-se por levantamentos visuais. Foram analisadas informações complementares de apoio obtidas durante a vistoria ao imóvel e vizinhança, que serviram de base para cálculos e obtenção de valor. Todavia, não foram analisados ativos e/ou passivos ambientais.

Esta avaliação é independente, livre de qualquer vantagem ou envolvimento pessoal. Por sua vez, no intuito de facilitar a leitura e a compreensão, eventualmente,

<sup>2</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item "6.9".

<sup>3</sup> A vistoria foi realizada no dia 18 de março de 2022, conforme agendamento nos autos. A requerida não estava presente. O perito contou com apoio técnico do arquiteto e urbanista Thomás Paulo Ronchi.

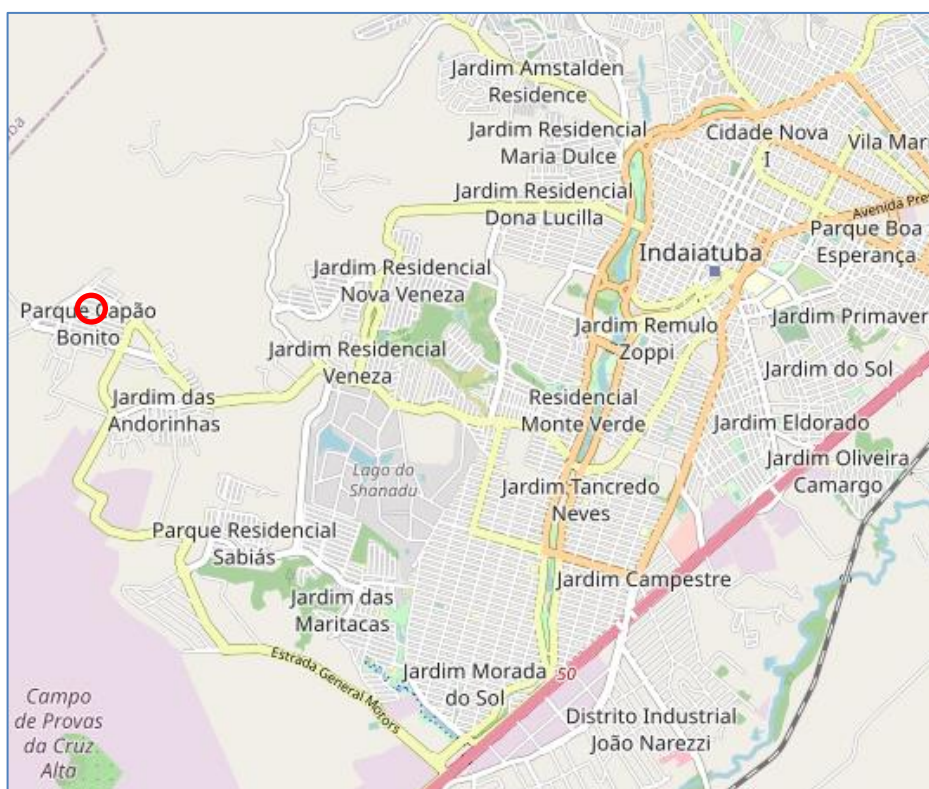
textos de documentos foram editados e adaptados às regras atuais da língua portuguesa. ■

## VERIFICAÇÕES

### LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se na rua Benedita Carvalho, 25, em porção considerada periférica da cidade, zona urbana, município de Indaiatuba, SP.

Representa-se a situação aproximada do prédio que abriga o imóvel em análise no círculo vermelho da figura 1, obtida de *DataGeo – Sistema Ambiental Paulista*.



**Figura 1** – Situação do imóvel na cidade de Indaiatuba.

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Parque Capão Bonito [e proximidades] é caracterizado por média ocupação e padrão econômico popular.

Apresenta relevo suavemente ondulado, na maior parte, e ar com pouca poluição. Os solos são argilosos e pouco profundos.

Nas imediações existem algumas porções ainda não ocupadas por parcelamentos de solo e recobertas por vegetação nativa, especialmente nas proximidades de cursos d'água ali existentes.

O imóvel tem acesso direto ao breve comércio existente na rua Benedita Carvalho e nas avenidas Ottilia Ferraz de Camargo, Horst Frederico João Heer e Clóvis Ferraz de Camargo. Verifica-se ali comércio variado e alguns serviços.

Verifica-se ocupação heterogênea do solo, residencial e comercial, ocupado basicamente por imóveis de padrão popular a médio.

Pelo zoneamento municipal, conforme a lei complementar nº 10, de 22 de dezembro de 2010, o bairro está situado em ZEIS-1 (Zona Especial de Interesse Social), com tendência de assim permanecer em curto prazo.

O bairro possui bom sistema viário, que inclui avenidas, ruas principais e secundárias, algumas com sentido único.

Apresenta razoável acessibilidade e intensidade pequena de tráfego. É servido por transporte coletivo, energia elétrica, iluminação pública, telefone, TV a cabo, água potável e coleta de resíduos sólidos.

Em termos de atividades, verifica-se breve comércio local bem como oferecimento de alguns serviços, nas imediações.

Considerando sua localização, o imóvel tem acesso a equipamentos comunitários, como posto de saúde, creche e escolas públicas municipal.

#### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A situação do prédio que contém os imóveis é vista pela figura 2, imagem de satélite de 23 de julho de 2021 do freeware *Google Earth Pro*, na qual está apontada.



Esta figura também possibilita breve visão das imediações do imóvel, com ocupação considerada pequena a média.



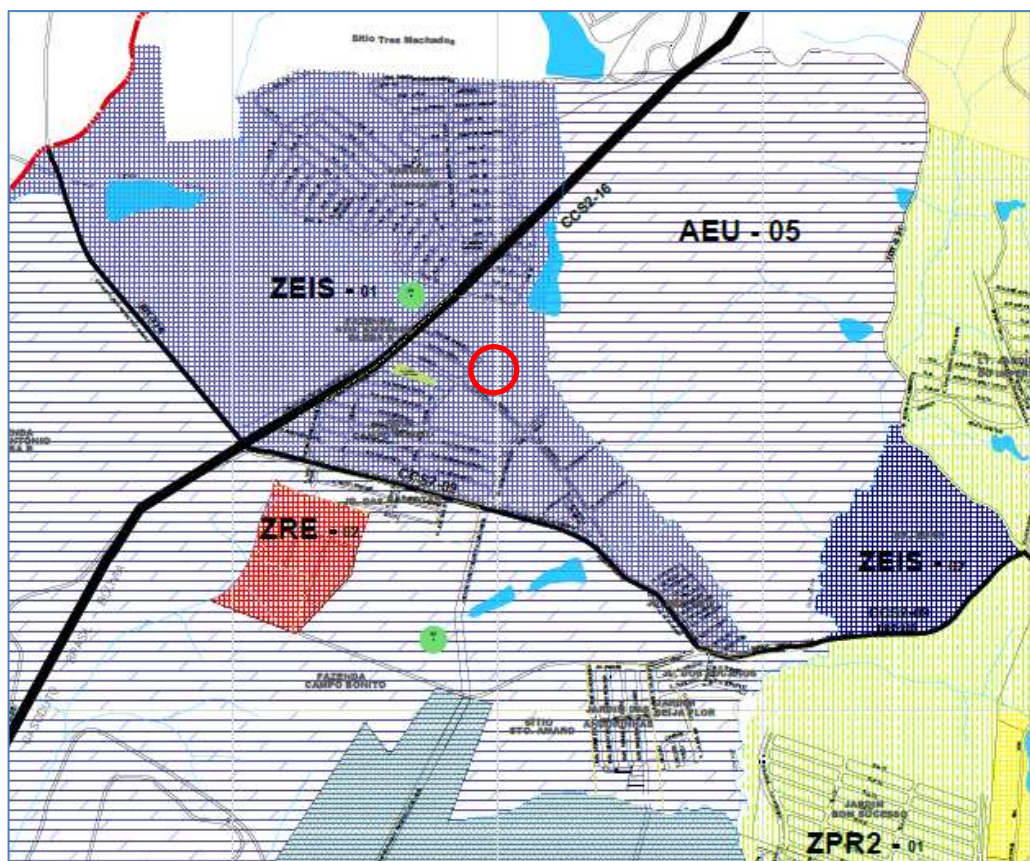
**Figura 2** – Ocupação nas proximidades do imóvel

Essa ocupação trata de imóveis residenciais, na sua maior parte, incluindo prédios de apartamentos, de padrão simples, e comerciais, ao longo das principais artérias do lugar, além de proximidade de zona industrial.

Na rua Benedita Carvalho e nas proximidades do imóvel em tela encontra-se: **meio-fio e pavimentação, drenagem de águas pluviais, rede de água, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone e TV a cabo.**

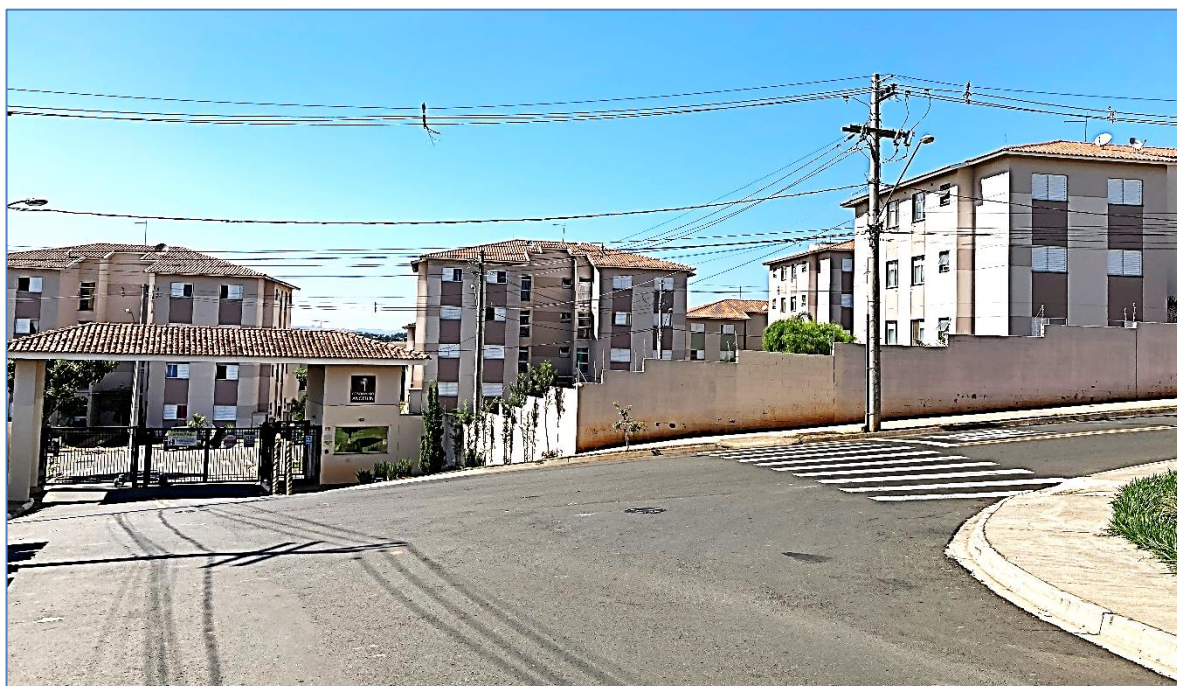
**O imóvel em análise constitui um apartamento em condomínio de construção residencial** e, pela legislação em vigor e qualidades de seu entorno, é esta sua vocação.

Como é dito, o imóvel em tela está incluído em ZEIS – 01. A posição aproximada está em círculo vermelho na figura 3, obtida de mapa de uso do solo oficial da Prefeitura do Município de Indaiatuba, atualizado em 2017.



**Figura 3** – Imóvel em relação à planta de zoneamento municipal

**O Condomínio Residencial Angellin possui frente para a rua Benedita Carvalho. Vista parcial da frente para essa via é permitida pela fotografia 1.**



**Foto 1** – Vista parcial da rua à frente do condomínio

O condomínio recebe o nº 25 da rua Benedita Carvalho. Os limites são guarnecidos por muros de alvenaria. A entrada é permitida por intermédio de portões metálicos de abrir.

Junto à entrada tem-se uma portaria [com atendimento presencial] edificada em alvenaria e coberta com telhas de argila.



Foto 2 – Vista da frente do condomínio para a rua

As vias internas de acesso apresentam meio-fio e piso pavimentado, além de arborização. O retrato 3 mostra aspectos gerais da via frontal ao prédio em pauta.



Foto 3 – Vista da via em frente ao prédio do apartamento

O condomínio é dotado de playground e espaço para lazer e eventos, itens que são mostrados parcialmente pelas fotografias 4 e 5.



Foto 4 – Vista genérica de playground



Foto 5 – Aspectos gerais de área de lazer

O imóvel em tela dispõe de uma **vaga de garagem**. Essa vaga não foi localizada, em função da ausência da requerida durante a vistoria.

Situado na parte mais alta da via frontal, o bloco 1 é visto de modo genérico pela fotografia 6. É edificado em alvenaria e coberto com telhas de argila. As esquadrias externas são metálicas, na quase totalidade, e as paredes são revestidas com reboco grosso e pintura à látex. Possui quatro pavimentos, cada um com quatro unidades.



Foto 6 – Fachada do Bloco 1

O acesso ao bloco é possibilitado por uma porta metálica, inserida em hall com piso rústico e paredes e teto com reboco grosso e pintura à látex (foto 7).



Foto 7 – Entrada para o Bloco 01

No pavimento térreo, com piso em peças cerâmicas comuns, encontram-se as recepções de energia e estruturas para combate a incêndio. O acesso aos pavimentos superiores é feito por intermédio de escada cujo piso é de cimentado liso. Melhor se mostra pela fotografia 8.



Foto 8 – Vista parcial do piso térreo

O hall de acesso aos apartamentos do pavimento é guarnecido por peças cerâmicas comuns. As paredes têm reboco liso e pintura à base de látex. A entrada para o apartamento 13, em análise, é feita por uma porta de madeira, vista pela foto 9. A unidade situa-se no vértice entre lado esquerdo e fundo do prédio.

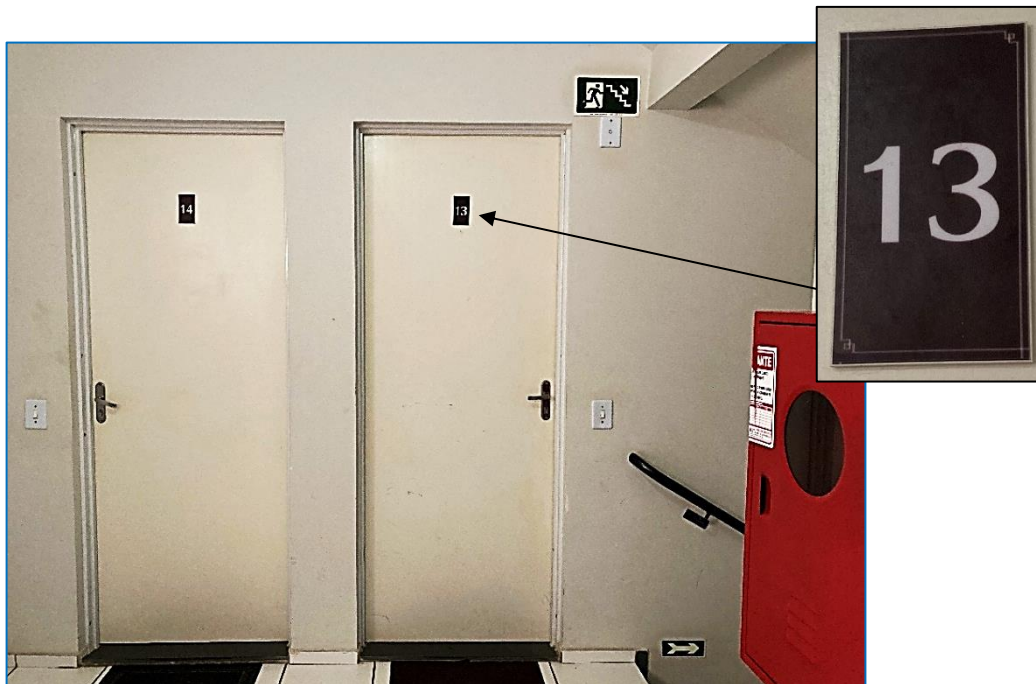


Foto 9 – Porta de entrada do apartamento

Conforme a matrícula, a unidade possui área privativa de **51,15 m<sup>2</sup>** e, internamente, **subdivide-se em sala, dois quartos, banheiro social, área de circulação e cozinha com área de serviço.**

O perito não alcançou as características internas da construção nem seu estado de conservação.

Informações colhidas no lugar sugerem que, originalmente, as unidades apresentam: forro em laje e paredes com reboco liso e pintura à látex, com piso em peças cerâmicas comuns, esquadrias de madeira, cozinha e banheiro com paredes revestidas por peças cerâmicas simples e peças e metais sanitários standard.

O apartamento possui **cadastro na Prefeitura Municipal de Indaiatuba**, em nome da requerida, sob **nº 5240.0130.6-9**. ■

# AVALIAÇÃO

## REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A avaliação tem por base as recomendações das normas ABNT *NBR 14.653-1 (2019): Procedimentos gerais* e ABNT *NBR 14.653-2 (2011): Imóveis urbanos*.

## DIAGNÓSTICO DO MERCADO <sup>(4)</sup>

Nos últimos anos, o desempenho do mercado é razoável, com volume de vendas satisfatório. A absorção pelo mercado tem sido média, com prazo médio estimado de até seis meses entre exposição e transação.

O volume de ofertas de apartamentos residenciais é médio. Há alguns imóveis vazios no município, incluindo de dimensões similares à do imóvel em pauta.

Por sua vez, o nível da demanda por compra de imóveis é médio a alto, considerando procura maior no último ano por imóveis fora da capital, especialmente imóveis de alto padrão. As informações atuais sugerem boa liquidez.

## MÉTODO UTILIZADO

Para se identificar o valor do apartamento<sup>5</sup> emprega-se o **método comparativo direto de dados de mercado**<sup>6</sup>, que “*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis constituintes da amostra*”<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.5”.

<sup>5</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, itens “6.6” e “7.2.1”.

<sup>6</sup> Dado de mercado: elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas características.

<sup>7</sup> Amostra é um conjunto de dados representativos de uma população.

Justifica-se<sup>8</sup> a escolha deste método: atende às prescrições das referidas normas e é preferível. Além disso, há número suficiente de imóveis no mercado da região para sua adequada aplicação.

Nesse ínterim, é feito **tratamento por fatores**<sup>9</sup> dos elementos comparáveis obtidos<sup>10</sup>.

Aplica-se tratamento prévio<sup>11</sup> dos preços observados. Uma vez que todos os dados de mercado são ofertas, é utilizado o **fator de fonte**<sup>12</sup> de “0,90” de maneira uniforme a todos, ou seja, um desconto de 10% no preço.

Admite-se ausência de dados suficientes à determinação desse fator, e essa taxa de desconto é considerada pertinente ao mercado imobiliário local.

Adota-se como variável dependente<sup>13</sup> o **valor unitário** ( $V_U$ ) de área privativa ( $A_P$ ), em reais por metro quadrado.

E presume-se ter influência<sup>14</sup> nos preços<sup>15</sup> de apartamentos os seguintes fatores:

- **Localização** – emprega-se os coeficientes da tabela 1.

**Tabela 1** – Coeficientes pela localização

| Coeficiente | Localização                                    |
|-------------|--|
| 5           | Ótima e/ou muito próxima ao centro urbano      |
| 4           | Boa e próxima ao centro urbano                 |
| 3           | Razoável e não muito distante do centro urbano |
| 2           | Distante do centro urbano                      |
| 1           | Periferia ou muito distante do centro urbano   |

Fonte: Adotados pelo perito

<sup>8</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.1.1”.

<sup>9</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.4.2”.

<sup>10</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.4”.

<sup>11</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “9.2.1.3”.

<sup>12</sup> O fator de fonte – também conhecido como fator de oferta ou fator elasticidade de preços – tem a função de descontar eventual especulação de mercado.

<sup>13</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.1”.

<sup>14</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.2”.

<sup>15</sup> O preço unitário (R\$/m<sup>2</sup>) de cada dado de mercado é obtido multiplicando-se o preço de oferta pelo fator de fonte e, em seguida, dividindo-se o resultado pela área útil.



- **Conservação** – utiliza-se os coeficientes da tabela 2.

**Tabela 2** – Coeficientes pela conservação

| Coeficiente | Estado de conservação            |
|-------------|----------------------------------|
| 1,00        | Novo                             |
| 0,90        | Entre novo e regular             |
| 0,85        | Regular                          |
| 0,70        | De regular a reparos simples     |
| 0,60        | De reparos simples a importantes |

Fonte: Adotados pelo perito

- **Número de quartos.**
- **Número de vagas de garagem.**

Após a aplicação do fator de fonte, tem-se os preços unitários de cada elemento comparativo e a média inicial desses preços.

Adota-se nesta avaliação o **grau de fundamentação III** [o mais elevado], ou seja, dentro dos seguintes limites de preços unitários: 0,80 = inferior e 1,25 = superior. Com este procedimento, nenhum preço unitário de dado de mercado empregado é menor que o resultado de sua multiplicação por 0,80 nem maior que o resultado de sua multiplicação por 1,25.

Cada um dos fatores é obtido dividindo-se o coeficiente atribuído à área útil do imóvel em avaliação ( $C_{NTD}$ ) pelo coeficiente do dado de mercado ( $C_{NDM}$ ):  $F_N = C_{NTD} \div C_{NDM}$ .

Dessa maneira, obtém-se uma variação [positiva ou negativa], em R\$/m<sup>2</sup>, correspondente a cada fator, multiplicando-se o fator obtido pelo preço unitário ( $P_{UDM}$ ) do dado de mercado correspondente e subtraindo-se o preço unitário:  $V_N = (F_N \times P_{UDM}) - P_{UDM}$ .

Encontra-se o valor unitário homogeneizado de cada dado de mercado somando-se a seu preço unitário o somatório das variações de todos os fatores correspondentes empregados:  $V_{UDM} = P_{UDM} + \sum V_N$ .

A média final ( $\mu$ ), em R\$/m<sup>2</sup>, constitui a média dos valores unitários homogeneizados dos dados de mercado. E o valor do apartamento ( $V_{AP}$ ) é obtido multiplicando-se o valor unitário ( $V_U$ ) adotado pela respectiva área ( $A_P$ ).

#### VALOR DE MERCADO

Foram encontrados **sete elementos comparativos** – ou dados de mercado –, cujas informações relativas ao trabalho estão no **anexo 1**.

Considera-se nos cálculos como referenciais os seguintes coeficientes:

- Localização: distante do centro = 2;
- Conservação [admitida]: regular = 0,85;
- Número de quartos = 2;
- Número de vagas de garagem = 1.

A especificação desta avaliação é apresentada no **anexo 3**; os itens que se enquadram ao caso em tela estão destacados em azul. Por sua vez, a homogeneização [tratamento dos preços observados pela aplicação de transformações matemáticas que expressam, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do imóvel avaliando] está no **anexo 2**.

Encontra-se a média ( $\mu$ ) de R\$ 3.056,35 por metro quadrado, o limite inferior de R\$ 2.139,44/m<sup>2</sup> e o limite superior de R\$ 3.973,25/m<sup>2</sup>.

Para a verificação da amplitude relativa ( $A_R$ ) do intervalo de confiança, o coeficiente de confiança de *Student* ( $t_c$ ) é de 1,440 - duas caudas e 80% de confiança para seis graus de liberdade ( $n - 1$ , isto é, número de dados de mercado utilizados menos um). Encontrou-se um desvio-padrão ( $\sigma$ ) de R\$ 336,58/m<sup>2</sup> (**anexo 2**).

Assim, a amplitude relativa é obtida da seguinte forma:

$$A_R = [(t_c \times (\sigma \div (n-1)^{1/2})) \div \mu] \times 2$$

$$A_R = [(1,440 \times (336,58 \div 6^{1/2})) \div 3.056,35] \times 2$$

$$A_R = 11,99\%$$

Neste caso, a amplitude encontrada situa-se abaixo de 30%. Portanto, é alcançado o **Grau de Precisão III** [o mais elevado]. Por sua vez, a respectiva análise de resíduos está na tabela 3.

**Tabela 3** – Dados da análise de resíduos

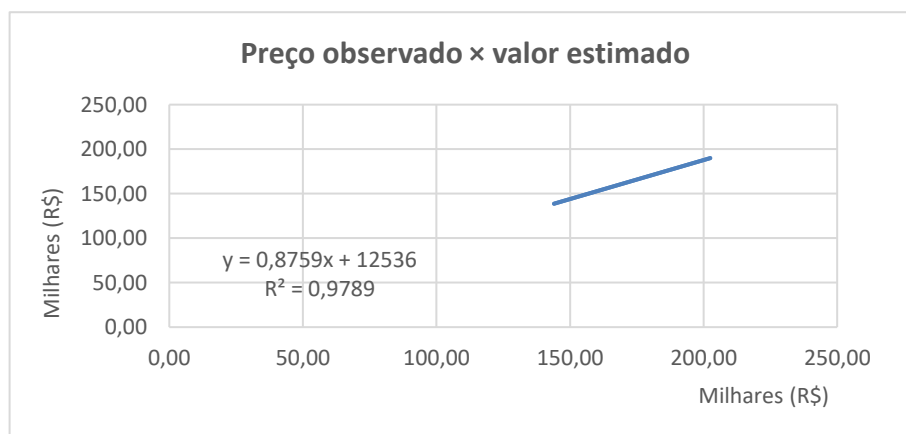
| Dado | V <sub>est</sub> (R\$/m <sup>2</sup> ) | V <sub>obs</sub> (R\$/m <sup>2</sup> ) | Resíduos (R\$) | Resíduos (%) | SQE            | SQT      |
|------|--|--|----------------|--------------|----------------|----------|
| 1    | 171.297,00                             | 161.780,50                             | 9.516,50       | 5,56%        | 9,06E+07       | 2,93E+10 |
| 2    | 202.500,00                             | 191.250,00                             | 11.250,00      | 5,56%        | 1,27E+08       | 4,10E+10 |
| 3    | 162.000,00                             | 153.000,00                             | 9.000,00       | 5,56%        | 8,10E+07       | 2,62E+10 |
| 4    | 144.000,00                             | 144.000,00                             | 0,00           | 0,00%        | 0,00E+00       | 2,07E+10 |
| 5    | 153.000,00                             | 144.500,00                             | 8.500,00       | 5,56%        | 7,23E+07       | 2,34E+10 |
| 6    | 148.500,00                             | 140.250,00                             | 8.250,00       | 5,56%        | 6,81E+07       | 2,21E+10 |
| 7    | 181.800,00                             | 171.700,00                             | 10.100,00      | 5,56%        | 1,02E+08       | 3,31E+10 |
| Soma |  |  |                |              | 5,40E+8        | 1,96E+11 |
|      |  |  |                |              | R <sup>2</sup> | 99,72%   |

Fonte: Elaborado pelo perito

Os dados de mercado utilizados apresentam resíduos inferiores a 30%, indicando a adequação dos fatores de homogeneização. E que o modelo ajustado se mostra adequado, uma vez que o “R<sup>2</sup>” encontrado está acima de 70%.

A seu turno, a figura 4 demonstra boa aderência entre os valores [unitários] observados e os estimados, uma vez que todos eles estão situados próximos da bis-setriz.

**Figura 4** – Gráfico dos valores observados versus estimados



Fonte: Elaborada pelo perito

Adota-se a média obtida como valor unitário ( $V_U$ ). A multiplicação do valor unitário pela área privativa ( $A_P$ ) do apartamento em avaliação permite obter o respectivo valor do apartamento ( $V_{AP}$ ), da seguinte maneira:

$$\begin{aligned}V_{AP} &= V_U \times A_P \\V_{AP} &= 3.056,35 \times 51,15 \\V_{AP} &= \text{R\$ } 156.332,30.\end{aligned}$$

Dessa maneira, o valor de mercado do imóvel objeto de matrícula 107177 do RI de Indaiatuba, com arredondamento<sup>16</sup> para baixo, é de **R\$ 156.300,00 (cento e cinquenta e seis mil e trezentos reais) e referência: março de 2022.** ■

<sup>16</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.8.1”.

## CONCLUSÃO

**E**mpregando-se a norma brasileira Abnt NBR 14.653, partes 1 e 2, na referência de março de 2022, encontra-se como valor de mercado calculado 156.300 reais para o imóvel de matrícula 107177 do RI de Indaiatuba. ■

## ENCERRAMENTO

**E**ste laudo de avaliação contém 22 páginas e três anexos. É datado e possui assinatura digital. ■

Indaiatuba, 4 de abril de 2022

ASSINATURA DIGITAL

**Eng. Antônio Paulo Ronchi**

CREA-SP 0601041072


Membro titular do IBAPE-SP nº 1.145

eng.pauloronchi@gmail.com

55 15 99778-2189


## ANEXO 1

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>Dado de mercado</b> | <b>01</b> |
|------------------------|-----------|

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| <b>Município</b>   | Indaiatuba                                  |  |
| <b>Localidade</b>  | Residencial Angellin<br>Parque Campo Bonito |  |
| <b>Fonte</b>       | Cristiane e Renata Frankin                  |  |
| <b>Informante</b>  |   |  |
| <b>Telefone</b>    | (11) 99988-9106                             |  |
| <b>Referência</b>  |   |  |
| <b>Observações</b> |   |  |

| Item          | Unidade        | Valor      |
|---------------|----------------|------------|
| Preço         | R\$            | 240.000,00 |
| Área          | m <sup>2</sup> | 54,00      |
| Localização   |                | 2          |
| Conservação   |                | 0,90       |
| Nº de quartos |                | 2          |
| Nº de vagas   |                | 1          |
|               |                |            |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>Dado de mercado</b> | <b>02</b> |
|------------------------|-----------|

|                    |                               |  |
|--------------------|-------------------------------|--|
| <b>Município</b>   | Indaiatuba                    |  |
| <b>Localidade</b>  | Parque Campo Bonito           |  |
| <b>Fonte</b>       | Rocha & Sant'anna Imobiliária |  |
| <b>Informante</b>  |                               |  |
| <b>Telefone</b>    | (19) 99591-6855               |  |
| <b>Referência</b>  | AP0362-ROYY                   |  |
| <b>Observações</b> |                               |  |

| Item          | Unidade        | Valor      |
|---------------|----------------|------------|
| Preço         | R\$            | 225.000,00 |
| Área          | m <sup>2</sup> | 54,00      |
| Localização   |                | 0,90       |
| Conservação   |                | 2          |
| Nº de quartos |                | 1          |
| Nº de vagas   |                |            |
|               |                |            |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>Dado de mercado</b> | <b>03</b> |
|------------------------|-----------|

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| <b>Município</b>   | Indaiatuba   |  |
| <b>Localidade</b>  | Av. Horst Frederico João Heer<br>Parque Campo Bonito |  |
| <b>Fonte</b>       | Verdeazul Imóveis                                    |  |
| <b>Informante</b>  |  |  |
| <b>Telefone</b>    | (19) 3397-2793                                       |  |
| <b>Referência</b>  | AP010725   |  |
| <b>Observações</b> |  |  |

| Item          | Unidade        | Valor      |
|---------------|----------------|------------|
| Preço         | R\$            | 180.000,00 |
| Área          | m <sup>2</sup> | 49,00      |
| Localização   |                | 2          |
| Conservação   |                | 0,90       |
| Nº de quartos |                | 2          |
| Nº de vagas   |                | 1          |
|               |                |            |
|               |                |            |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>Dado de mercado</b> | <b>04</b> |
|------------------------|-----------|

|                    |                     |  |
|--------------------|---------------------|--|
| <b>Município</b>   | Indaiatuba          |  |
| <b>Localidade</b>  | Parque Campo Bonito |  |
| <b>Fonte</b>       | Bori e Douglas      |  |
| <b>Informante</b>  |                     |  |
| <b>Telefone</b>    | (19) 98102-8772     |  |
| <b>Referência</b>  | UL12510             |  |
| <b>Observações</b> |                     |  |

| Item          | Unidade        | Valor      |
|---------------|----------------|------------|
| Preço         | R\$            | 160.000,00 |
| Área          | m <sup>2</sup> | 51,00      |
| Localização   |                | 2          |
| Conservação   |                | 0,90       |
| Nº de quartos |                | 2          |
| Nº de vagas   |                | 1          |
|               |                |            |
|               |                |            |

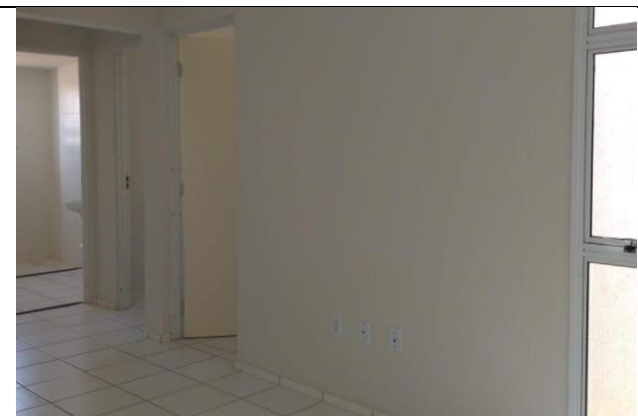


**Dado de mercado****05**

|                    |                     |  |
|--------------------|---------------------|--|
| <b>Município</b>   | Indaiatuba          |  |
| <b>Localidade</b>  | Parque Campo Bonito |  |
| <b>Fonte</b>       | Newcore             |  |
| <b>Informante</b>  |                     |  |
| <b>Telefone</b>    | (11) 98925-1160     |  |
| <b>Referência</b>  | 184925              |  |
| <b>Observações</b> |                     |  |

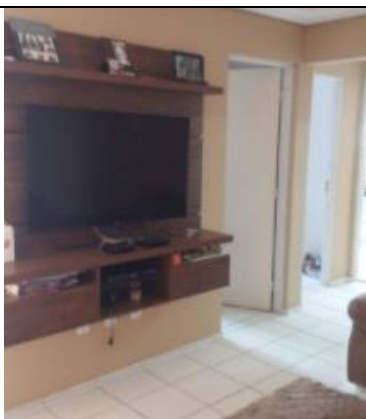
| Item          | Unidade        | Valor      |
|---------------|----------------|------------|
| Preço         | R\$            | 170.000,00 |
| Área          | m <sup>2</sup> | 55,00      |
| Localização   |                | 2          |
| Conservação   |                | 9,90       |
| Nº de quartos |                | 2          |
| Nº de vagas   |                | 1          |
|               |                |            |
|               |                |            |

**Dado de mercado****06**

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| <b>Município</b>   | Indaiatuba   |  |
| <b>Localidade</b>  | Av. Horst Frederico João Heer<br>Parque Capão Bonito |  |
| <b>Fonte</b>       | Azevedo Alves Negócios<br>Imobiliários               |  |
| <b>Informante</b>  |  |  |
| <b>Telefone</b>    | (19) 99636-8441                                      |  |
| <b>Referência</b>  | AP000837   |  |
| <b>Observações</b> |  |  |

| Item          | Unidade        | Valor      |
|---------------|----------------|------------|
| Preço         | R\$            | 165.000,00 |
| Área          | m <sup>2</sup> | 51,00      |
| Localização   |                | 2          |
| Conservação   |                | 0,90       |
| Nº de quartos |                | 2          |
| Nº de vagas   |                | 1          |
|               |                |            |
|               |                |            |

**Dado de mercado****07**

|                    |  |   |
|--------------------|--|---|
| <b>Município</b>   | Indaiatuba                                     |  |
| <b>Localidade</b>  | R. Jangada do Campo, 76<br>Parque Campo Bonito |   |
| <b>Fonte</b>       | Tendo Imóveis                                  |   |
| <b>Informante</b>  |  |   |
| <b>Telefone</b>    | (19) 3318-4335                                 |   |
| <b>Referência</b>  | AP1486-THJY                                    |   |
| <b>Observações</b> |  |   |

| <b>Item</b>   | <b>Unidade</b> | <b>Valor</b> |
|---------------|----------------|--------------|
| Preço         | R\$            | 202.000,00   |
| Área          | m <sup>2</sup> | 51,00        |
| Localização   |                | 2            |
| Conservação   |                | 0,90         |
| Nº de quartos |                | 2            |
| Nº de vagas   |                | 1            |
|               |                |              |
|               |                |              |

## ANEXO 2

| Item/imóvel   | Avaliando | 1             | 2          | 3          | 4                       | 5          | 6          | 7          |
|---|-----------|---------------|------------|------------|-------------------------|------------|------------|------------|
| Preço do apartamento (R\$)                            |           | 190.330,00    | 225.000,00 | 180.000,00 | 160.000,00              | 170.000,00 | 165.000,00 | 202.000,00 |
| Fator de oferta (F <sub>o</sub> )                     |           | 0,90          | 0,90       | 0,90       | 0,90                    | 0,90       | 0,90       | 0,90       |
| Área útil (m <sup>2</sup> )                           | 51,15     | 51,15         | 54,00      | 49,00      | 51,00                   | 55,00      | 51,00      | 51,00      |
| Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )                  |           | 3.721,02      | 4.166,67   | 3.673,47   | 3.137,25                | 3.090,91   | 3.235,29   | 3.960,78   |
| Preço unitário - F <sub>o</sub> (R\$/m <sup>2</sup> ) |           | 3.348,91      | 3.750,00   | 3.306,12   | 2.823,53                | 2.781,82   | 2.911,76   | 3.564,71   |
| Média inicial (R\$/m <sup>2</sup> )                   | 3.212,41  | Desvio padrão |            | 380,25     | Coeficiente de variação |            |            | 11,84%     |
| Limite inferior                                       | 2.569,93  |               |            |            |                         |            |            |            |
| Limite superior                                       | 4.015,51  |               |            |            |                         |            |            |            |

| Localização                            | 2        | 2             | 2        | 2        | 2                       | 2        | 2        | 2        |
|--|----------|---------------|----------|----------|-------------------------|----------|----------|----------|
| Fator de localização                   |          | 1,00          | 1,00     | 1,00     | 1,00                    | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Variação (R\$/m <sup>2</sup> )         |          | 0,00          | 0,00     | 0,00     | 0,00                    | 0,00     | 0,00     | 0,00     |
| Valor unitário 1 (R\$/m <sup>2</sup> ) |          | 3.348,91      | 3.750,00 | 3.306,12 | 2.823,53                | 2.781,82 | 2.911,76 | 3.564,71 |
| Média parcial 1 (R\$/m <sup>2</sup> )  | 3.212,41 | Desvio padrão |          | 380,25   | Coeficiente de variação |          |          | 11,84%   |

| Conservação                            | 0,85     | 0,90          | 0,90     | 0,90     | 0,85                    | 0,90     | 0,90     | 0,90     |
|--|----------|---------------|----------|----------|-------------------------|----------|----------|----------|
| Fator de conservação                   |          | 0,94          | 0,94     | 0,94     | 1,00                    | 0,94     | 0,94     | 0,94     |
| Variação (R\$/m <sup>2</sup> )         |          | -186,05       | -208,33  | -183,67  | 0,00                    | -154,55  | -161,76  | -198,04  |
| Valor unitário 2 (R\$/m <sup>2</sup> ) |          | 3.162,86      | 3.541,67 | 3.122,45 | 2.823,53                | 2.627,27 | 2.750,00 | 3.366,67 |
| Média parcial 2 (R\$/m <sup>2</sup> )  | 3.056,35 | Desvio padrão |          | 336,58   | Coeficiente de variação |          |          | 11,01%   |

| Nº de quartos                          | 2        | 2             | 2        | 2        | 2                       | 2        | 2        | 2        |
|--|----------|---------------|----------|----------|-------------------------|----------|----------|----------|
| Fator de quartos                       |          | 1,00          | 1,00     | 1,00     | 1,00                    | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Variação (R\$/m <sup>2</sup> )         |          | 0,00          | 0,00     | 0,00     | 0,00                    | 0,00     | 0,00     | 0,00     |
| Valor unitário 3 (R\$/m <sup>2</sup> ) |          | 3.348,91      | 3.750,00 | 3.306,12 | 2.823,53                | 2.781,82 | 2.911,76 | 3.564,71 |
| Média parcial 3 (R\$/m <sup>2</sup> )  | 3.212,41 | Desvio padrão |          | 380,25   | Coeficiente de variação |          |          | 11,84%   |

| Vagas de garagem                       | 1        | 1             | 1        | 1        | 1                       | 1        | 1        | 1        |
|--|----------|---------------|----------|----------|-------------------------|----------|----------|----------|
| Fator de garagem                       |          | 1,00          | 1,00     | 1,00     | 1,00                    | 1,00     | 1,00     | 1,00     |
| Variação (R\$/m <sup>2</sup> )         |          | 0,00          | 0,00     | 0,00     | 0,00                    | 0,00     | 0,00     | 0,00     |
| Valor unitário 4 (R\$/m <sup>2</sup> ) |          | 3.348,91      | 3.750,00 | 3.306,12 | 2.823,53                | 2.781,82 | 2.911,76 | 3.564,71 |
| Média parcial 4 (R\$/m <sup>2</sup> )  | 3.212,41 | Desvio padrão |          | 380,25   | Coeficiente de variação |          |          | 11,84%   |

|                              |          |          |          |          |          |          |          |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Valor unitário homogeneizado | 3.162,86 | 3.541,67 | 3.122,45 | 2.823,53 | 2.627,27 | 2.750,00 | 3.366,67 |
| Fator resultante             | 0,9444   | 0,9444   | 0,9444   | 1,0000   | 0,9444   | 0,9444   | 0,9444   |

|                                  |          |               |  |        |                         |  |  |        |
|----------------------------------|----------|---------------|--|--------|-------------------------|--|--|--------|
| <b>Média (R\$/m<sup>2</sup>)</b> | 3.056,35 | Desvio padrão |  | 336,58 | Coeficiente de variação |  |  | 11,01% |
| Limite inferior (-30%)           | 2.139,44 |               |  |        |                         |  |  |        |
| Limite superior (+30%)           | 3.973,25 |               |  |        |                         |  |  |        |

ANEXO 3

## Especificação da avaliação

**Tabela 1** – Grau de fundamentação na utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição   | Grau   |   |   |
|------|---|--|---|---|
|      |   | III (três pontos)  | II (dois pontos)  | I (um ponto)  |
| 1    | Caracterização do imóvel                                      | Completa quanto a todos os fatores utilizados  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12   | 5   | 3   |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,80 a 1,25  | 0,50 a 2,00   | 0,40 a 2,50   |

**Tabela 2** – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação em tratamento por fatores

| Graus                                 | III   | II   | I                           | Soma      |
|---------------------------------------|---|--|-----------------------------|-----------|
| Pontos mínimos                        | 10  | 6  | 4                           | 9         |
| Itens obrigatórios                    | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo, no Grau I |           |
| <b>Grau de fundamentação do laudo</b> |   |  |                             | <b>II</b> |

**Tabela 3** – Grau de precisão em tratamento por fatores

| Descrição  | Grau  |       |       |
|--|-------|-------|-------|
|  | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |